

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3120/33/2014

NEMOVITOST:	Pozemek č. 180/2
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Lány, k.ú. Lány
Adresa nemovitosti:	270 61 Lány
Vlastník pozemku:	Lánská obora s.r.o., IČO: 28388755, Křivoklátská 968, 27101 Nové Strašecí, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	REXIM REALITY s.r.o.,
Adresa objednatele:	Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL :	Zdeněk Myslík
Adresa zhotovitele:	Kovářova 141/1a, 155 00 Praha 5

ÚČEL OCENĚNÍ:	(ocení stávajícího stavu)
----------------------	----------------------------------



OBVYKLÁ CENA	75 000 Kč
---------------------	------------------

Datum místního šetření: 2.5.2014

Stav ke dni :

2.5.2014

Počet stran: 8 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 9.5.2014

NÁLEZ**Znalecký úkol**

Zjištění obvyklé ceny pozemku č. 180/2 v katastru nemovitostí evidované jako orná půda katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území katastrální území Lány je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty bude výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 441/2013 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek č. 180/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek č. 180/2

2. Ocenění věcných břemen

- 2.1 Věcné břemeno provozování vedení ČEZ Distribuce, Děčín

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Lány:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 160,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{872,29 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek č. 180/2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
II Místní komunikace	0,75
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
P3. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	1,00
P4. Povrch komunikace	
II S nezpevněným povrchem	0,85

Úprava základní ceny pozemků komunikací $P1 * P2 * P3 * P4 = 0,574$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění komunikací				
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 3)	872,29	0,574	0,300	150,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 3)	Orná půda	180/2	371,00	150,21	55 727,91
Ostatní stavební pozemek - celkem					55 727,91

Pozemek č. 180/2 - zjištěná cena = 55 727,91 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen, celkem 55 730,00 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků 1.1 Pozemek č. 180/2

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
Lokalita: Lány							
KRC: 0,80	KMP: 0,85	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,60	KIV: 0,90	KVP: 0,80	KUV: 0,85
Parcela č.: 1	2 653	2 653 000	1 000,00	0,25			249,70
Popis pozemku: 1)Prodej, pozemek pro bydlení, 2 653 m²Celková cena: 2 653 000 Kč							
Cena za m ² : 1 000 Kč za m ² Adresa: Jetelová, Lány Datum aktualizace: 28.04.2014 ID zakázky: 163/307							
Plocha pozemku: 2 653 m ² Bezbariérový přístup: Ne Popis:							
Nabízíme k prodeji oplocený pozemek určený v územním plánu obce na výstavbu RD. Sítě 100m od pozemku. V ceně projekt na výstavbu RD. Hezké klidné místo, blízko les, tenisové kurty, sauna. V obci školka, škola, zdrav. středisko, multifunkční sportoviště.							
Lokalita: Lány – Vašírov							
KRC: 0,80	KMP: 0,95	KPP: 0,90	KDD: 0,95	KMZ: 0,85	KIV: 0,90	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.: 2	6 897	3 448 500	500,00	0,50			248,55
Popis pozemku: 2)Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 6 897 m²Celková cena: 3 448 500 Kč							
Cena za m ² : 500 Kč za m ² Adresa: Lány - Vašírov (okres Kladno) Datum aktualizace: 19.03.2014							
ID zakázky: 651 Plocha pozemku: 6 897 m ² Popis:							
Naše realitní společnost si Vám dovoluje nabídnout prodej tří pozemků 1997m ² , 2679m ² a 2221m ² ve Vašírově v těsné blízkosti Lán, 10 km od Kladna. Pozemky jsou přístupné ze dvou stran obecní komunikací, slunné, rovinaté, obdélníkového tvaru, určené ke komerční výstavbě např. restaurace, ubytovacího zařízení nebo stájí s jízdnou, čerpací stanice, popřípadě ponechat jako pole. Sítě na hranici pozemku. Možno přikoupit i prostřední pozemek od dalšího vlastníka. V případě zájmu zajistíme výhodné financování.							
Lokalita: Lány							
KRC: 0,80	KMP: 1,05	KPP: 0,95	KDD: 0,95	KMZ: 0,80	KIV: 0,90	KVP: 0,90	KUV: 0,85
Parcela č.: 3	17 110	10 266 000	600,00	0,42			250,54
Popis pozemku: 3)Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 17 110 m²Celková cena: 10 266 000 Kč							
Cena za m ² : 600 Kč za m ² Adresa: Lány (okres Kladno) Datum aktualizace: 11.04.2014 ID zakázky: N118 Zástavba: Obchodní a obytná Plocha pozemku: 17 110 m ² Komunikace: Asfaltová Popis:							
Pozemky určené ke komerčnímu využití v obci Lány, část obce Slovanka. Pozemky se nachází na rozhraní katastrálního území Stochov a Vašírov. Celkem 15 072 m ² lze rozdělit na menší plochy, sítě na sousedním pozemku. Ideální poloha- od dálnice na Karlovy Vary 1,5 km, Praha 25 km. Dle povolení určeno na lehkou výrobu. Při rychlém jednání možná sleva. http://www.mpbreal.cz/hypoteky/							
Průměrná jednotková cena						249,60 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	180/2	371	250	92 750
Celková výměra pozemků		371	Hodnota pozemků celkem	92 750

2. Ocenění věcných břemen

2.1 Věcné břemeno provozování vedení ČEZ Distribuce, Děčín

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek č. 180/2

55 730,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek č. 180/2

92 750,00 Kč

2. Ocenění věcných břemen

2.1 Věcné břemeno provozování vedení ČEZ Distribuce, Děčín

10 000,00 Kč

Současný stav	
Hodnota pozemku	92 750 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	55 730 Kč

Obvyklá cena

75 000 Kč

slovy: Sedmdesátpět tisíc Kč

Posudek vypracován dne 9.5.2014

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3120/33/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk Myslík
Kovářova 141/1a
155 00 Praha 5